

Handläggare
Alexandra Hallberg
Telefon 08-50827522**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Penninglandet 2 i stadsdelen Åkeslund (cirka 40 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

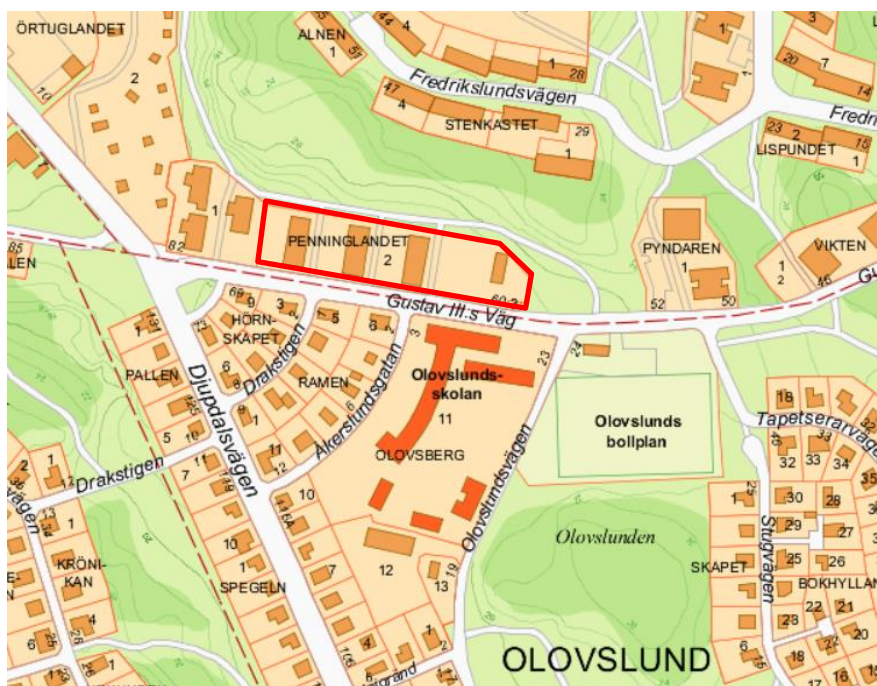
SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i Åkeslund längs med Gustav III:s väg och omfattas av fastigheten Penninglandet 2 som ägs av bostadsrättsföreningen Penninglandet 2. Platsen ligger inom programområdet för centrala Bromma i nära anslutning till Brommaplan, med mycket goda kommunikationer samt tillgång till handel och service. Gustav III:s väg är utpekad stadsgata i översiktsplanen. Syftet med planarbetet är att studera möjligheten att tillföra fler bostäder som kan bidra positivt till gaturummet och skapa en god helhetsmiljö. Förslaget bygger på att befintlig markparkering och garage innehållande sopcontainer och kontor ersätts med två flerbostadshus som innehåller cirka 40 bostäder.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen är lämplig för utveckling av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Karta över delar av Åkeslund och Olovslund med ungefärligt planområde markerat med rött.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att studera möjligheten att tillskapa cirka 40 bostäder inom fastigheten Penninglandet 2 vilka kan bidra positivt till gaturummet och skapa en god helhetsmiljö. Syftet stämmer överens med Programmet för Centrala Bromma och översiktsplanen med förtätning av bostäder kring Brommaplan.

Mål

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

En växande stad

Projektet kommer att bidra med nya bostäder och eventuellt en lokal för verksamhet i en del av bottenvåningen.

En sammanhängande stad

Gustav III:s väg är utpekad som stadsgata av lokal karaktär i översiktsplanen. Genom att arbeta aktivt och medvetet med relationen till gatan kan tillkommande bebyggelse bidra till gaturummet, bland annat ett mer sammankopplat gaturum samt eventuellt en ny målpunkt i form av en verksamhet i en del av

bottenvåningen.

God offentlig miljö

Tunnlandsparken ligger i direkt anslutning till planområdet och fungerar som mötesplats samt används för rekreation, lek och idrott. I utvecklingen av området är det av vikt att entrén till stråket in mot Tunnlandsparken tydliggörs.

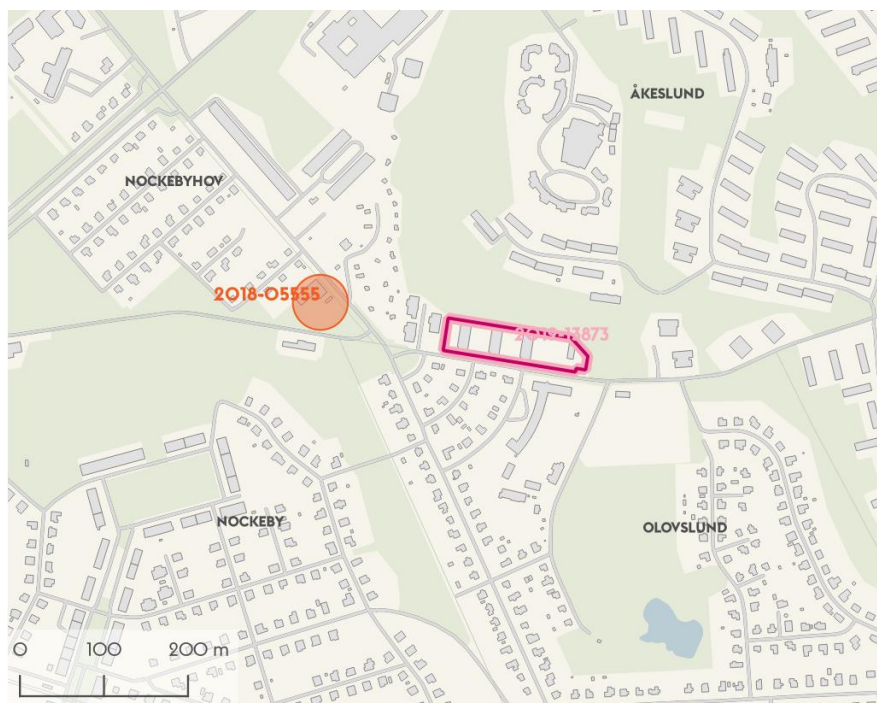
En klimatsmart och tålig stad

Ny bebyggelse i kollektivtrafiknära läge bidrar till att infrastruktur och kommunikationer kan nyttjas mer effektivt.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget i Bromma i stadsdelen Åkeslund. Det ligger i anslutning till ett större grönområde, Tunnlandsparken, som i sin tur angränsar till smalhusområdet Åkeslund. I söder angränsar planområdet till Gustav III:s väg med villaområdet Olovslund samt Olovsslundsskolan. Aktuellt planområde utgörs idag av tre tvåvåningshus, en asfalterad markparkering, garagebyggnad innehållande sopcontainer och kontor, samt ett etableringsområde som hyrs av Stockholms hem. Området är cirka 6000 kvadratmeter.



Kartan visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Gällande detaljplan

Området omfattas av stadsplan Pl 7089 som vann laga kraft 1972, vilken anger användning av bostäder, parkmark, gatumark, garage och i övrigt prickmark för aktuellt projektområde. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Pågående detaljplaner i området

Cirka 100 meter västerut finns ett start-PM för en ny förskola (dnr 2018-05555).

Markägoförhållanden

Marken ägs idag av brf Penninglandet 2. Brf Penningslandet 2 har träffat avtal med byggaktören Glommen & Lindberg som ska köpa marken och genomföra bostadsprojektet.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Gustav III:s väg är utpekad som en framtida stadsgata vilket innebär att gatan på sikt föreslås kompletteras med en ny blandad bebyggelse. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil.

Riksintressen

Planområdet ligger i nära anslutning till Olovslunds småstugeområde, vilket utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §. Olovslunds egnahemsmiljö söder om planområdet från 1920-talets slut utgör ett av de första exemplen på den kommunala bostadspolitik som gick ut på att skapa småstugeområden med självbyggda hus för arbetare. Uttrycket för riksintresset är planeringen med central park, enhetliga tomter, husens placering och sammanhållen gatumiljö.

Program

Området omfattas av programmet för centrala Bromma som antogs 2017 och som beskriver utvecklingsmöjligheter för centrala Bromma med stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund. I Åkeslund ska utvecklingen ske med utgångspunkt i de lokala kvaliteterna där en förbättrad tillgänglighet till de offentliga rummen, till exempel Tunnlandsparken, och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna ska beaktas.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Inom fastigheten Penninglandet 2 står tre flerbostadshus om två våningar med sadeltak uppförda år 1968 - 1971. Fasaderna är i puts med partier av korrugerad plåt och gavlar i tegel av kalksandsten. Utöver husen finns en lekplats i västra delen av fastigheten och en markparkering samt garagebyggnad i den östra delen. Väster om

planområdet står ytterligare tre relativt nybyggda flerbostadshus från 2010-talet. Olovslundsskolan som ligger mitt emot det aktuella planområdet har en byggnadshöjd på fyra våningar.



Gatuvy över Olovslundsskolan till vänster i bild och område för ny bebyggelse till höger.

Kulturmiljö

Fastigheten är gulklassad vilket innebär att bostadsbebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger mitt emot Olovslunds egnahemsmiljö i söder som är en del av trädgårdsstadens utveckling och ett riksintresse. Vissa kvaliteter är viktiga att förvalta vid förtätning i nära anslutning till trädgårdsstaden så som anpassning till topografin, gaturummets gröna karaktär, husen strikta placering i gatuliv med förgårdsmark och häckar som avgränsar och skapar ett sammanhållet gaturum samt bebyggelsens enhetliga utformning.

Trafik och kollektivtrafik

Busshållplatser vid Åkeshovsvägen och vid Gustav III:s väg ligger på ett gångavstånd om cirka 500 meter från planområdet.

Brommaplan och tunnelbanans gröna linje nås på ett gångavstånd om cirka 800 meter via gångväg genom Tunnlandsparken.

Miljö

Bullerkartan visar att merparten av planområdet har bullernivåer som understiger 55 dBA. Allra närmst vägen uppgår bullernivåerna till 55-60 dBA. Planområdet ingår i Stockholms gröna infrastruktur (tidigare kallad ESBO).

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde och denna detaljplan berörs av lokalt åtgärdsprogram för Strömmen som är under framtagande. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Sociala frågor

Under framtagandet av programmet för Centrala Bromma förde staden bland annat dialog med barn och ungdomar för att få deras perspektiv. Frågorna rörde sig om var de vistas och var de känner sig trygga respektive otrygga. Samtalen handlade också om vad som saknas och hur Bromma kan utvecklas. De flesta beskrev att de framför allt uppskattar och vill bevara tryggheten i området, grönområdena och bra kommunikationer, medan träffpunkter och service såsom butiker och kaféer kan bli fler. I andra dialogforum i programarbetet framkom avsaknaden av mötesplatser så som offentliga rum och parker.

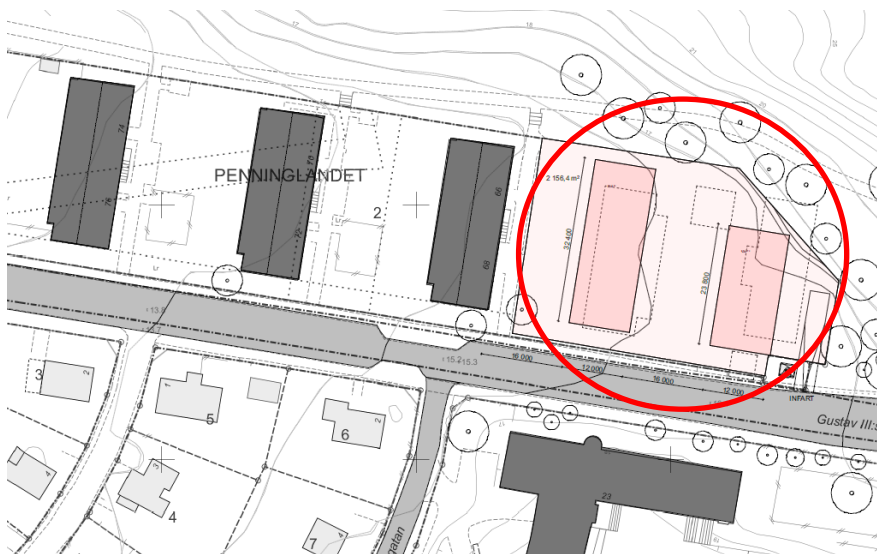
I anslutning till planområdet ligger Tunnlandsparken. Detta är en stadsdelspark som sträcker sig norrut från planområdet vid Gustav III:s väg, nästan ända fram till Brommaplan och som binder samman flera bostadsområden söder om Brommaplan. Den bär många viktiga funktioner så som rekreativa stråk, grön oas, bollek, pulkaåkning, picknick samt naturlek. Inom aktuell fastighet finns en lekplats i anslutning till befintliga flerbostadshus.

Service, idrott och kultur

Serviceutbudet är idag koncentrerat till Brommaplan med bland annat två större livsmedelsbutiker, systembolag, apotek, banker, bensinstation, ett antal mindre butiker och restauranger, vårdcentral, bibliotek, tunnelbanestation och torghandel. Det finns ett bageri och konditori cirka 300 meter från planområdet och en pizzeria 500 meter från planområdet. Kommunal skola och förskola ligger i direkt närhet till området.

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintlig markparkering, garagebyggnad innehållande sopcontainer och kontor samt etableringsyta ersätts med flerbostadshus. De skisser som tagits fram i ett tidigt skede visar två byggnadskroppar om fem respektive sex våningar motsvarande cirka 40 bostäder. Placering och volym av ny bebyggelse ska studeras i relation till områdets topografi och förhållningssätt mot Gustav III:s väg. Befintliga parkeringsplatser ska hanteras och tas om hand i ett underjordiskt garage för att ge plats åt ny bebyggelse samt gårdsyta.



Röd ring markerar förslag på placering av två nya huskroppar inom fastigheten. Huset till höger är ett femvåningshus och huset till vänster är ett sexvåningshus. Övriga tre hus inom fastigheten är tvåvåningshus.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Totalt kan cirka 40 nya bostäder tillskapas nära både rekreativa miljöer, service och kollektivtrafik. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det bidrar till bostadsmålet.

Kulturmiljö i en växande stad

Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena och eventuella konsekvenser vid gestaltning och placering av ny bebyggelse ska belysas i projektet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Tunnlandsparken används av många boende och det är därav viktigt att beakta projektets eventuella påverkan på parken.

Nya bostäder i området innebär en ökning av barn i området. Behovet av förskoleplatser som genereras i detta bostadsprojekt har beaktats i pågående förskoleprojekt.

Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor oftare nyttjar kollektivtrafik.

Trafik och mobilitet

Planförslaget bygger på att bebygga dagens markparkering. En förutsättning är att tillgodose både det befintliga behovet av parkeringsplatser samt det tillkommande behovet inom den egna fastigheten.

God offentlig miljö

Kulturliv, idrott och rekreation

Kvalitéer så som närheten till Tunnländsparken och bibliotek kommer kunna nyttjas av fler tack vare nytillskott av bostäder i området.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Det är viktigt att studera solljusförhållandena så att de tillkommande husens eventuella skuggpåverkan på parken blir så liten som möjligt. Det är även viktigt att beakta tillgängligheten till Tunnländsparken.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att medföra en mindre ökning av andelen hårdgjord yta, vilket innebär ökade dagvattenflöden från planområdet. Med föreslagen exploatering kan infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området. Det är viktigt att ny exploatering anpassas och omhändertar dagvatten enligt stadens riktlinjer. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Därmed behöver lågpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

- Samråd nov 2020
- Ställningstagande efter plansamråd vår 2021
- Granskning juni 2021
- Antagande okt 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med bostadsrättsföreningen Penninglandet 2 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Platsen är lämplig för förtätning och bidrar till stadens bostadsbyggnadsmål. Projektet har förutsättningar att skapa en god helhetsmiljö och komplettera befintlig bebyggelse på ett fint sätt.

Platsen ligger inom programområdet för centrala Bromma i nära anslutning till Brommaplan, med kommunikationer, handel och service vilket ger bra underlag för att planera för fler bostäder. Gustav III:s väg är utpekad stadsgata i översiktsplanen och ny exploatering inom planområdet kommer tillsammans med Olovslundskolan på andra sidan vägen ge en tydligare inramning av gaturummet. Projektet kan även skapa förutsättningar för en verksamhet genom att ge utrymme för en lokal för centrumändamål i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsens relation till befintliga byggnader i angränsning till planområdet samt dess omgivande miljö kommer studeras vidare. Bebyggelsen och utemiljön bör uppföras med hög kvalitet med en välanpassad underliggande parkeringslösning. Det är även viktigt att bevara befintlig vegetation i största möjliga mån samt att förhålla sig till trädgårdsstadens värden. Vid en utveckling av fastigheten behöver förhållandet till Tunnlandsparken studeras. I det fortsatta arbetet är det av vikt att entrén till stråket in mot Tunnlandsparken hanteras och tydliggörs.

Genom föreslagen byggnation finns det möjlighet att ge större kvaliteter i form av stadsbild, funktion och utbud än nuvarande användning i form av markparkering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT